



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Ugglan i Hudiksvall



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Ugglan i Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 716413-4947 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-31.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Hudiksvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ugglan 1	1984-05-14	1988

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	0
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 646
1	lägenheter (hyresrätt)	72
1	p-platser	0
<b>Totalt 57 objekt</b>		<b>3 718</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 17 st 3 rok, 5 st 4 rok, 1 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bo Lindgren	Ordförande
Eva Fredin	Ledamot
Iris Jonsén	Ledamot
Magnus Jonsson	Ledamot
Per Lindberg	Ledamot
Filip Holmberg Jonsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Fredin, Bo Lindgren och Per Lindberg samt suppleanten Filip Holmberg Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Lindgren, Iris Jonsén, Magnus Jonsson och Per Lindberg.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Ylva Skoglund Spång (sammankallande) och Hans Olov Lundborg, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar och 3 övriga närvarande. På stämman togs ett andra beslut om att anta HSB normalstadgar 2023.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-27, varvid planen uppdaterades.

Under det gångna året har vi anordnat lite trevligheter för våra medlemmar, vilket uppskattas mycket då många är äldre och sällan får

möjlighet att komma ut och träffas. Den 6:e juni, Svenska Flaggans dag, flaggan hissades på morgonen och lite längre fram på dagen tände vi grillen och grillade korv efteråt hade vi lite hemgjord glass som vi bjöd på samt kaffe och kaka. Det här hände spontant som knytkalas flera gånger under sommaren. Så roligt att se när det görs spontana träffar i vår vackra trädgård.

Augusti kom och då även den årliga sommarfesten för våra medlemmar, tältet restes och flera av de boende hjälpte till. Det bjöds på en tvårätters middag samt kaffe och kaka som avslutning. I år hade vi beställt maten av Affe-Kock, den var riktigt god och uppskattad av medlemmarna. Många satt kvar vid borden fram emot småtimmarna.

Under augustimånad är det även surströmmingpremiär, de som älskar "suring" träffades ett flertal gånger och åt den här delikatessen. Alla har med sig någonting och knytkalaset är en fullträff.

Året avslutade vi med Adventsfika den 30 november, granen var klädd ljusen var tända. Alla som kom fick glögg och pepparkaka, sen bjöds det på lussebullar, hemgjord saffranskaka samt lite småkakor. Vi fick också höra lite om vad som hänt i föreningen under 2024.

Adventsfika är en återkommande träffpunkt och lika uppskattat varje gång.

#### De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Löpande underhåll, bland annat reparation av tak.
2021	Byte av lister i lägenhetsfönster, samt byte av fönster i enstaka lägenheter.
2022	Stamrensning/Underhållsspolning av avlopp. Byte av två tvättmaskiner. Reparation av undertak i garaget. Byte av belysningsarmaturer i garaget.
2023	Byte av värmväxlare och expansionskärl i värmecentral. Installerat ny hiss i trappuppgång 1A. Bytt en tvättmaskin. Diverse löpande underhåll.
2024	Reparation av tak ovanför delar av 1B. Utfört takbesiktning av hela taket. Obligatorisk ventilationskontroll. Genomfört förebyggande kontroll av skyddsrum.

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste fem åren:

Årtal	Åtgärd
2025 - 2029	Löpande underhåll enligt underhållsplan. Byte av ventiler och termostater till radiatorer (element). Målning av gårdshus/förråd. Målning av träräcken/balkonger. Byte av hiss i 1B. Översyn av fasader

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	275	267	238	249	340
Skuldsättning, kr/kvm	3 914	4 096	4 276	4 452	4 616
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 991	4 177	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	226	187	174	179	167
Årsavgifter, kr/kvm	870	837	812	796	788
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	946	878	851	835	828
Nettoomsättning, tkr	3 389	3 264	3 166	3 106	3 077
Resultat efter finansiella poster, tkr	188	-411	6 123	253	690
Soliditet, %	56	55	54	44	42

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	4 438 005	0	0	4 438 005
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 925 318	0	179 375	3 104 693
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 363 323</b>	<b>0</b>	<b>179 375</b>	<b>7 542 698</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	12 104 234	-411 202	-179 375	11 513 656
Årets resultat, kr	-411 202	411 202	187 756	187 756
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>11 693 032</b>	<b>0</b>	<b>8 381</b>	<b>11 701 412</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>19 056 355</b>	<b>0</b>	<b>187 756</b>	<b>19 244 110</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 292 000 kr samt ianspråktagande skett med 112 625 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	11 693 031
Årets resultat, kr	187 756
Reservation till underhållsfond, kr	-292 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	112 625
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>11 701 412</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>11 701 412</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflöde.

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 388 825	3 264 301
Övriga rörelseintäkter	Not 3	128 779	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 517 604</b>	<b>3 264 301</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 766 042	-1 552 435
Underhåll enligt plan	Not 5	-112 625	-567 902
Övriga externa kostnader	Not 6	-334 214	-317 239
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-61 420	-56 300
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-720 496	-711 706
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-125 051
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 994 797</b>	<b>-3 330 632</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>522 808</b>	<b>-66 331</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		59 097	28 970
Räntekostnader och liknande resultatposter		-394 149	-380 842
Övriga finansiella poster	Not 10	0	7 001
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-335 052</b>	<b>-344 871</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>187 756</b>	<b>-411 202</b>

# BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	31 913 958	32 810 049
Inventarier och installationer	Not 12	44 762	69 167
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>31 958 720</u>	<u>32 879 216</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>31 958 720</b></u>	<u><b>32 879 216</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		39	1 626
Kundfordringar		85 061	0
Avräkningskonto HSB		438 941	141 709
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 642	50 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	166 473	152 525
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>695 156</u>	<u>346 536</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 248 779	1 415 372
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 248 779</u>	<u>1 415 372</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	501 637	342 349
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>501 637</u>	<u>342 349</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>2 445 572</b></u>	<u><b>2 104 257</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>34 404 292</b></u>	<u><b>34 983 472</b></u>

# BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	4 438 005	4 438 005	
Fond för yttre underhåll	3 104 693	2 925 318	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>7 542 698</u>	<u>7 363 323</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	11 513 656	12 104 234	
Årets resultat	187 756	-411 202	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>11 701 413</u>	<u>11 693 031</u>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<u><strong>19 244 110</strong></u>	<u><strong>19 056 354</strong></u>	
<strong>Skulder</strong>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	10 275 780	11 447 920
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>10 275 780</u>	<u>11 447 920</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 277 140	3 782 140
Leverantörsskulder		181 888	326 048
Aktuell skatteskuld	Not 18	7 221	5 007
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	27 389	37 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	390 764	328 646
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>4 884 402</u>	<u>4 479 198</u>
<strong>Summa skulder</strong>		<u><strong>15 160 182</strong></u>	<u><strong>15 927 118</strong></u>
<strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>		<u><strong>34 404 292</strong></u>	<u><strong>34 983 472</strong></u>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	522 808	-66 331
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	720 496	711 706
Utrangering av hiss	0	125 051
	<u>1 243 304</u>	<u>770 425</u>
Erhållen ränta	56 429	28 970
Erlagd ränta	-384 783	-381 114
Övriga poster	0	7 001
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>914 950</u>	<u>425 282</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 720	-16 672
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-99 163	102 066
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>767 068</u>	<u>510 676</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	200 000	-1 160 431
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>200 000</u>	<u>-1 160 431</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-677 140	-669 015
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-677 140</u>	<u>-669 015</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>289 928</b>	<b>-1 318 770</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 899 430	3 218 200
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 189 357</u>	<u>1 899 430</u>
	<b>289 928</b>	<b>-1 318 770</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	11 883 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	3 172 284	3 050 268
Hysesintäkt bostäder	70 464	70 464
Hysesintäkt lokaler	23 232	21 804
Hysesintäkt garage och bilplatser	103 710	92 394
Hysesintäkt övrigt	4 580	4 850
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 302	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 208	24 031
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 045	490
	<u>3 388 825</u>	<u>3 264 301</u>
I Årsavgift ingår el, värme, vatten och Tv och bredband.		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Övrigt - vidarefakt snöröjning år 2019-2024	128 779	0
	<u>128 779</u>	<u>0</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-193 151	-142 539
El	-145 459	-115 580
Uppvärmning	-537 954	-435 656
Vatten	-155 892	-142 739
Renhållning	-110 658	-96 687
TV, bredband, iptelefoni	-76 591	-77 523
Serviceavtal	0	-5 870
Hissar serviceavtal & besiktning	-37 965	-48 321
Förvaltningskostnader	-321 850	-320 043
Försäkringar	-66 044	-62 959
Fastighetsskatt	-93 230	-91 016
Övriga driftskostnader	-27 247	-13 501
	<u>-1 766 042</u>	<u>-1 552 435</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	0	-65 637
Underhåll installationer	-112 625	-490 750
Underhåll garage och bilplatser	0	-11 515
	<u>-112 625</u>	<u>-567 902</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-16 875	-15 750
Övriga förvaltningskostnader	-221 172	-207 408
Kostnader överlåtelse och panter	-5 728	-21 894
Föreningsverksamhet	-21 180	-17 802
Kontorsutrustning och -material	0	-948
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-622	-9 597
Konsulter	-38 438	-3 360
Medlemsavgifter HSB	-24 200	-24 200
Arrende, hyra, leasing	-6 000	-15 000
Kundförluster m m	0	-1 281
	<u>-334 214</u>	<u>-317 239</u>

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-45 840	-42 000
Löner för anställda	0	-5 000
Övriga arvoden	-8 000	-2 000
Övriga personalkostnader	0	-78
Sociala avgifter	-7 580	-7 222
	<b>-61 420</b>	<b>-56 300</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-696 091	-675 309
Installationer och inventarier	-24 405	-36 397
	<b>-720 496</b>	<b>-711 706</b>
<b>Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-125 051
	<b>0</b>	<b>-125 051</b>
<b>Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Värdereglering av värdepapper	0	7 001
	<b>0</b>	<b>7 001</b>

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31



2024-12-31 2023-12-31

**Not 11 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 396 827	39 460 610
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-232 931
Årets investering byggnader - hiss	-200 000	1 169 148
Ingående anskaffningsvärde mark	1 452 024	1 452 024
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 648 851</b>	<b>41 848 851</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-9 038 802	-8 471 373
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	107 880
Årets avskrivningar byggnader	-696 091	-675 309
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 734 893</b>	<b>-9 038 802</b>

**Utgående redovisat värde**

31 913 958 32 810 049

Redovisade värden byggnader	30 461 934	31 358 025
Redovisade värden mark	1 452 024	1 452 024

**Fastighetsbeteckning: UGGLAN 1**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1988	35 000 000	9 200 000	44 200 000	44 200 000
Lokaler		521 000	0	521 000	521 000
		<b>35 521 000</b>	<b>9 200 000</b>	<b>44 721 000</b>	<b>44 721 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	34 406 000	34 406 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>34 406 000</b>	<b>34 406 000</b>

**Not 12 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	1 455 060	1 455 060
Utgående anskaffningsvärden	1 455 060	1 455 060

Ingående avskrivningar	-1 385 893	-1 349 497
Årets avskrivningar	-24 405	-36 397
Utgående avskrivningar	-1 410 298	-1 385 893

**Utgående redovisat värde**

44 762 69 167

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	4 642	50 676
	<b>4 642</b>	<b>50 676</b>

2024-12-31

2023-12-31

**Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	69 751	66 044
Förutbetald kabel-TV och bredband	6 411	6 022
Förutbetald HSB	84 643	80 459
Upplupna ränteintäkter	2 668	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 000	0
	<b>166 473</b>	<b>152 525</b>

**Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Ingångsvärde fondvärde	0	688 929
Årlig försäkringsavgift	0	-213
Fondvärdesproportionell avgift	0	-50
Avkastning	0	0
Värdeutveckling under året	0	7 001
Riskpremie	0	-17
Utbetalt under året	0	-695 650
Utgående fondvärde	<b>0</b>	<b>0</b>
Carnegie Corporate Bond	0	332 992
JP Morgon GI Bond Opp	0	75 130
Nordea Eur High Yield Bond	0	76 358
Nordea US High Yield Bond	0	74 966
Fidelity G1 Corporate Bond	0	136 483
Utbetalt under året	0	-695 930
Utgående ackumulerad marknadsvärde	<b>0</b>	<b>0</b>

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken		2024-01-11	0	403 600
Handelsbanken		2024-02-29	0	100 900
Handelsbanken		2024-03-11	0	407 232
Handelsbanken		2024-02-20	0	403 640
Handelsbanken		2024-01-02	0	100 000
Handelsbanken	2,35%	2025-03-09	422 576	0
Handelsbanken	2,35%	2025-03-09	302 475	0
Handelsbanken	2,55%	2025-02-18	419 058	0
Handelsbanken	2,55%	2025-02-25	104 670	0
			<b>1 248 779</b>	<b>1 415 372</b>

2024-12-31 2023-12-31

**Not 16 BANK**

Handelsbanken	501 637	342 349
	<u>501 637</u>	<u>342 349</u>

**Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,61%	2026-06-30	4 385 880	0
Stadshypotek		4,88%	2027-09-30	2 218 040	677 140
Stadshypotek		4,92%	2028-06-30	1 244 000	0
Stadshypotek		3,51%	2029-07-30	3 105 000	0
Stadshypotek		1,59%	2025-07-30	3 600 000	0
				<b>14 552 920</b>	<b>677 140</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>10 275 780</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					677 140
Lån som ska konverteras inom ett år					3 600 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<u>4 277 140</u>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 708 560
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					11 167 220
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	7 221	5 007
	<u>7 221</u>	<u>5 007</u>

**Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	14 352	14 700
Arbetsgivaravgifter	6 968	7 023
Övriga kortfristiga skulder	6 069	15 635
	<u>27 389</u>	<u>37 358</u>

2024-12-31 2023-12-31

**Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	80 845	76 373
Upplupna räntekostnader	39 473	30 107
Upplupen revision	16 000	16 000
Upplupen HSB	22 766	22 835
Förutbetalda årsavgifter och hyror	229 555	183 170
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 125	161
	<b>390 764</b>	<b>328 646</b>

**Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Bo Lindgren.....  
Eva Fredin.....  
Iris Jonsén.....  
Magnus Jonsson.....  
Per Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ugglan i Hudiksvall, org.nr. 716413-4947

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ugglan i Hudiksvall för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ugglan i Hudiksvall för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Ugglan i Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BO LINDGREN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:38:10



**PER LINDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:41:02



**MAGNUS JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:36:53



**EVA FREDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:38:59



**IRIS JONSÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:40:08



**EEVA-RIITTA SALMINEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 08:22:26



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Ugglan i Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EEVA-RIITTA SALMINEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 08:21:56



## ORDLISTA

### ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

### AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

### BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

### KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

### TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

### KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

### LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

### SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.